



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Lage

360°

Jetzt Termin vereinbaren.

FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-NK-71937

Architekturhaus in sonniger Hanglage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

565.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	120,0 m²
Grundstücksfläche	993,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1963
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen, Teppich
Befeuern	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	15.08.2035
Energiebedarf	352
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	15.08.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven und sonnigen Hanglage in Brühl, einer gefragten Stadt zwischen Köln und Bonn. Brühl ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, die gelungene Mischung aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen sowie seine hervorragende Verkehrsanbindung.

Die Stadt bietet ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot: Die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörenden Schlösser Augustsburg und Falkenlust mit ihren weitläufigen Schlossgärten, der beliebte Freizeitpark Phantasialand sowie zahlreiche Sport- und Vereinsangebote prägen das Stadtbild. Auch die Natur kommt nicht zu kurz – der nahegelegene Villewald mit seinen Seen, weitläufigen Spazier- und Radwegen lädt zu erholsamen Stunden im Grünen ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar sind. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, reizvoller Umgebung und exzellenter Anbindung macht diesen Standort zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare und alle, die Wert auf Lebensqualität und kurze Wege legen.

Über die nahegelegenen Autobahnen A553, A555 und A61 sowie mit dem Regional- und S-Bahnanschluss sind sowohl Köln als auch Bonn in kurzer Zeit erreichbar.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Jahr 1963 liegt in einer sonnigen Hanglage und vereint auf rund 120 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 993 m² individuellen Charme, eine durchdachte Raumaufteilung und ein idyllisches Gartenambiente. Von der ruhigen Straße führt ein gepflegter, privater Aufgang – vorbei an der Garage – über eine Treppe hinauf zum Hauseingang. Bereits hier zeigt sich der besondere Charakter des Gebäudes.

Im Eingangsbereich empfängt Sie ein offenes Treppenhaus, begleitet von einem Gäste WC mit Duschbad. Zwei flexibel nutzbare Zimmer und eine Abstellkammer bieten Raum für Gäste, Homeoffice oder Hobby. Zur rechten Seite befinden sich die Funktionsräume wie Heizungskeller, Waschküche und zwei Abstellräume. Ein weiterer, heller Raum als Büro oder Gästezimmer nutzbar, mit bodentiefen Fensterelementen und direktem Zugang zu einer Terrasse ist, wird jedoch auch als Kellerfläche ausgewiesen.

Im Obergeschoss öffnet sich eine helle Galerie, die in den Schlafbereich führt. Hier stehen drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und angrenzendem WC zur Verfügung. Die Küche ist mit einer praktischen Durchreiche zum großzügigen Wohnbereich verbunden, in dem ein Kamin für wohlige Wärme und eine einladende Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, der dank der Hanglage besonders viele Sonnenstunden bietet und verschiedene Rückzugsorte bereithält.

Dieses Einfamilienhaus ist ein Zuhause mit Charakter, das sowohl Familien als auch Paaren oder Menschen mit dem Wunsch nach individuellem Wohnen Raum zur Entfaltung bietet. Die ruhige Lage, der großzügige Garten, die vielseitige Raumaufteilung und die besondere Architektur machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Der Verkauf der Immobilie unterliegt einem typischen Generationswechsel, nachdem das Haus viele Jahrzehnte lang einer Familie ein glückliches Heim war. Das Haus befindet sich überwiegend in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. In Hinblick auf zeitgemäße Wohnansprüche und energetische Aspekte, ist von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen auszugehen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- Baujahr 1963
- Öl-Zentralheizung 2006
- Wohnfläche ca. 120m²
- Grundstück ca. 992m²
- Kamin im Wohnbereich
- Garage
- Unterkellert
- Fenster: 2-fach verglast Kunststoff/teils Alu
- Rollläden
- Gäste-WC und Duschbad
- Tageslichtbadezimmer

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Bedarf

gültig bis: 15.08.2035

Baujahr des Hauses: 1961

Baujahr der Heizung: 2006

Hauptenergieträger: Öl

Energiekennwert: 352 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: H

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

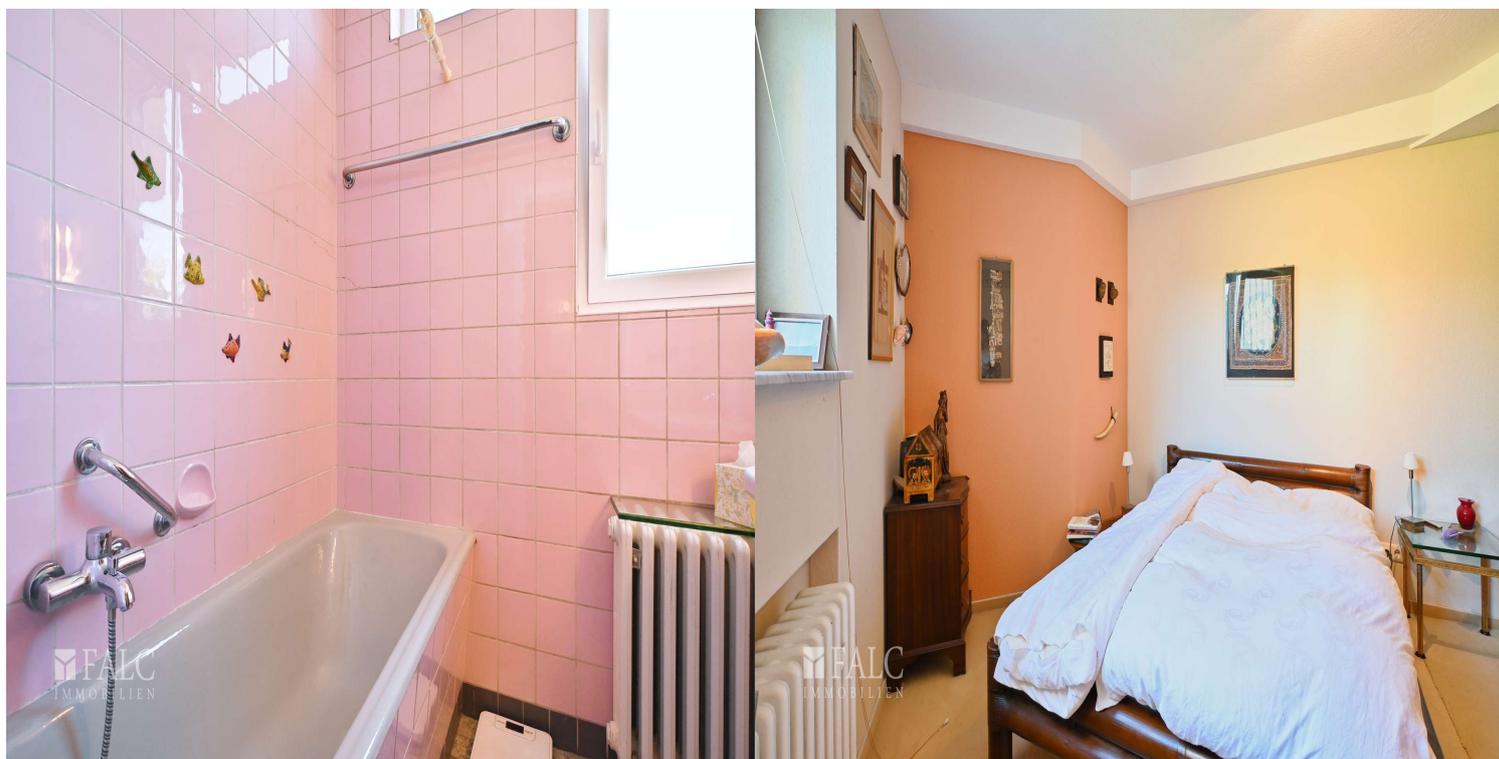
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

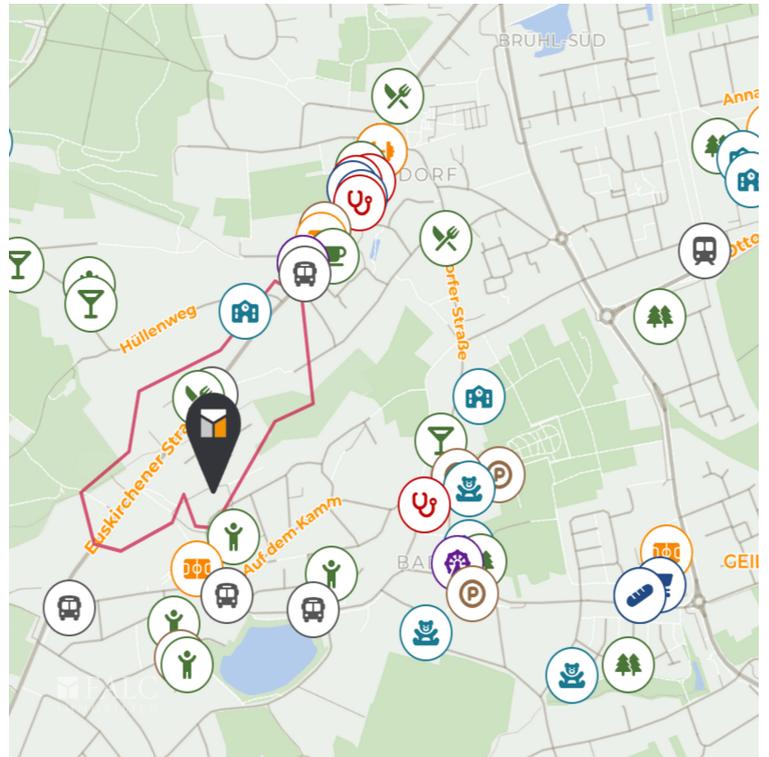


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)